

SKAKEL DECLARATION EXHIBIT J

УКРАЇНА



UKRAINE

EXECUTION COPY
ПРИМІРНИК ДЛЯ ПІДПИСАННЯ

MORTGAGE AGREEMENT

between

OPEN JOINT STOCK COMPANY WADAN YARDS OKEAN

as Mortgagor

and

POIZANTER HOLDINGS LTD

as Mortgagee

ДОГОВІР ІПОТЕКИ

між

ВІДКРИТИМ АКЦІОНЕРНИМ ТОВАРИСТВОМ "ВАДАН ЯРДС ОКЕАН"

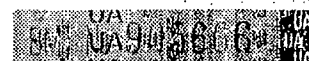
як Іпотекодавцем

та

"ПОЙЗАНТЕР ХОЛДІНГЗ ЛТД"

як Іпотекодержателем

10 червня 2010 / June 10, 2010 року



ДОГОВІР ІПОТЕКИ

Цей ДОГОВІР ІПОТЕКИ ("Договір") укладений 10 червня дві тисячі десятого року у місті Миколаїв, Україна, між:

ВІДКРИТИМ АКЦІОНЕРНИМ ТОВАРИСТВОМ "ВАДАН ЯРДС ОКЕАН" (ідентифікаційний код 14307653), юридичною особою, зареєстрованою та існуючою за законодавством України ("Іпотекодавець"), що має місцезнаходження за адресою: Заводська площа 1, м. Миколаїв, Україна, 54050, в особі його Генерального директора п. Романчука Миколи Павловича, ідентифікаційний номер 2092702270, зареєстрований за адресою: місто Миколаїв, провулок Бели Куна, будинок №6, який діє на підставі Статуту зареєстрований виконкомом Миколаївської міської ради 15.09.2009 року за №152210500090001478 та Протоколу Наглядової Ради товариства No. 9/05 /2010 від 11 травня 2010 року; та

"ПОІЗАНТЕР ХОЛДІНГЗ ЛТД" (реєстраційний номер HE 249122), юридичною особою, зареєстрованою та існуючою за законодавством Республіки Кіпр ("Іпотекодержатель"), що має місцезнаходження за адресою: вул. Кімонос 43А, П.С. 3095, Лімассол, Кіпр в особі Бородчука Максима Анатолійовича, ідентифікаційний номер 3115907234, зареєстрований за адресою: місто Львів, вулиця Банківська, будинок №3, квартира №12а, що діє на підставі довіреності виданої Іпотекодержателем 5 травня 2010 року у м. Лімассол, Кіпр, апостильованої В. Іоанну, № 131156/10, 7 травня 2010 року у м. Нікосія, Кіпр.

Іпотекодавець та Іпотекодержатель інколи надалі іменуються разом "Сторони" і кожен окремо – "Сторона".

ПРЕАМБУЛА

A. Оскільки Іпотекодержатель прийняв на себе всі права та зобов'язання Кредитора по відношенню до Іпотекодавця за нижчезазначеними Договорами Строкової Кредитної Лінії, сторонами яких є Іпотекодавець:

1. Договір строкової кредитної лінії № 1 від 19 травня 2009 року, з подальшими змінами та доповненнями до нього, внесеними відповідними додатковими угодами, сукупна сума кредиту за яким не перевищує 15 000 000 (п'ятнадцять мільйонів) Євро ("Договір Строкової Кредитної лінії № 1");

2. Договір строкової кредитної лінії № 5 від 14 червня 2007, з подальшими змінами та доповненнями до нього, внесеними відповідними додатковими угодами, сукупна сума кредиту за яким не перевищує 45 000 000 (сорок п'ять мільйонів) Євро ("Договір Строкової

MORTGAGE AGREEMENT

This MORTGAGE AGREEMENT (the "Agreement") is entered into on June 10 in the year two thousand and ten, in the city of Mykolaiv, Ukraine, by and between

OPEN JOINT STOCK COMPANY WADAN YARDS OKEAN (identification code 14307653), a legal entity incorporated and existing under the laws of Ukraine (the "Mortgagor") and having its registered office at 1 Zavodska Ploshcha, city of Mykolaiv, 54050, Ukraine, represented by represented by its General Director, Mr. Romanchuk Mykola Pavlovych, identification number 2092702270, having its registered address at: city of Mykolaiv, 6 Bely Kuna street acting pursuant to Charter of the Company, registered by the executive committee of the Mykolaiv city council on 15 September 2009 under no. 152210500090001478 and Minutes of the Supervisory Board of the company No. 9/05 /2010 dated May 11, 2010; and

POIZANTER HOLDINGS LTD, (with registered number HE 249122) a legal entity incorporated and existing under the laws of Cyprus (the "Mortgagee") and having its registered office at 43A Kimonos, P.C. 3095, Limassol, Cyprus represented by Maksym Anatoliyovych Borodchuk, identification number 3115907234, having its registered address: city of Lviv, 3 Bankova street, apartment 12a, acting on the basis of the Power of Attorney, issued by the Mortgagee on May 5, 2010 in the city of Limassol, Cyprus, apostilled by V. Ioannou, No. 131156/10 on May 7, 2010 in the city of Nicosia, Cyprus.

The Mortgagor and the Mortgagee are hereinafter sometimes collectively referred to as the "Parties", and each individually as a "Party".

RECITALS

A. Whereas the Mortgagee has assumed all rights and obligations of the Lender with respect to the Mortgagor under the following Loan Facility Agreements to which the Mortgagor is a party:

1. Loan Facility Agreement No. 1, dated May 19, 2009, as subsequently amended by respective additional agreements for the total facility amount not exceeding 15,000,000 (fifteen millions) EUR (the "Facility Agreement No. 1");

2. Loan Facility Agreement No. 5, dated June 14, 2007, as subsequently amended by respective additional agreements for the total facility amount not exceeding 45,000,000 (forty five millions) EUR (the "Facility Agreement No. 5").

УКРАЇНА



UKRAINE

Кредитної лінії № 5").

Всі Договори Строкової Кредитної Лінії надалі – Кредитні Договори.

- B. Для забезпечення повернення Позичальником всіх сум, належних до сплати Іпотекодержателю за Кредитним Договором, Іпотекодавець погодився надати в першочергову іпотеку Предмет Іпотеки (за визначенням цього терміну) на умовах, визначених у цьому Договорі.

ВИХОДЯЧИ З ВИЩЕЗАНАЧЕНОГО, Сторони цього Договору домовляються про таке:

СТАТТЯ 1

ВИЗНАЧЕННЯ

1.1. Якщо контекстом не вимагається інше, терміни з великої літери, що іншим чином не визначені в цьому Договорі, мають відповідні значення, надані їм у Кредитному Договорі.

1.2. В цьому Договорі нижчезазначені терміни з великої літери мають такі значення:

"Фактична Вартість" має значення, наведене у Пункті 5.2.5.

"Договір" означає цей Договір Іпотеки, разом з будь-якими змінами та доповненнями, що можуть бути внесені в нього у той чи інший момент.

"Чинне Законодавство" означає всі закони, декрети, укази, положення, розпорядження, накази та інші нормативні акти України або будь-якого Органу Державної Влади України (як цей термін визначено нижче), а також будь-які міжнародні договори, що мають зобов'язальну силу для України.

"Дозволи" означає будь-яке уповноваження, дозвіл, згоду, затвердження, рішення, ліцензію, виняток, подання заяви, нотаріальне засвідчення або реєстрацію.

"Робочий День" означає день (крім суботи та неділі), в який банки відкриті для здійснення звичайної діяльності на Кіпрі та в м.Києві (Україна).

"Предмет Іпотеки" означає нерухоме майно, зазначене в Пункті 2.2, та будь-яку його частину, що повністю передається в іпотеку відповідно до цього Договору.

"Договір Продажу Предмету Іпотеки" має значення, наведене в Пункті 5.2.2(a).

"Випадок Невиконання Зобов'язань" означає будь-яку подію або обставину, що становлять випадок невиконання зобов'язань згідно з умовами Кредитного Договору, а також події та обставини, зазначені у Пунктах 5.1.4.

"Витрати" означає витрати, витрати на здійснення чи

All Loan Facility Agreements are collectively referred to as Facility Agreements.

- B. In order to secure repayment by the Borrower of a part of the amounts owing to the Mortgagee pursuant to the Facility Agreement, the Mortgagor agreed to grant a first ranking mortgage over the Collateral (as further defined) on the terms and conditions set forth herein.

NOW, THEREFORE, the Parties hereto agree as follows:

ARTICLE 1

DEFINITIONS

1.1 Unless the context otherwise requires, capitalised terms not otherwise defined in this Agreement shall have the respective meanings given to them in the Facility Agreement.

1.2 In this Agreement, the following capitalised terms shall have the following meanings:

"Actual Value" has the meaning stated in Clause 5.2.5.

"Agreement" means this Mortgage Agreement as it may be amended from time to time.

"Applicable Law" means all laws, decrees, edicts, regulations, instructions, orders and other normative acts of Ukraine or any Ukrainian Governmental Authority (as this term defined herein below), and any international treaties binding on Ukraine.

"Authorisations" means any authorisation, permit, consent, approval, resolution, license, exemption, filing, notarisation or registration.

"Business Day" means a day (other than a Saturday or Sunday) on which banks are open for general business in the Republic of Cyprus and city of Kyiv, Ukraine.

"Collateral" means the object of immovable property, as described in Clause 2.2, and any portion thereof, all of which are mortgaged pursuant to this Agreement.

"Collateral Sale Agreement" has the meaning stated in Clause 5.2.2(a).

"Event of Default" means any event or circumstance which constitutes an event of default under the terms of the Facility Agreement and those events and circumstances specified in Clauses 5.1.4 and 5.1.5.

"Expenses" means all expenses, costs, charges or fees

#K#

Увага! Бланк містить багатоступеневий захист від підроблення.

МІНІСТЕРСТВО ЮСТИЦІЇ УКРАЇНИ

збори (в тому числі, без обмеження, гонорари за послуги юристів та інші витрати на юридичні послуги і судові витрати), сплата яких вимагається від Іпотекодавця за цим Договором та/або які можуть бути понесені Іпотекодержателем в будь-який час у зв'язку із створенням, реєстрацією, утриманням та примусовим виконанням Іпотеки, або зверненням, стягнення, реалізацією, продажем, передачею та/або оцінкою Предмету Іпотеки, а також всі стягнення, податки, гербові збори та державні збори, нотаріальні мита та витрати на переклад, витрати на утримання і збереження Предмету Іпотеки або його частини, витрати на страхування Предмету Іпотеки, збитки, завдані порушенням Кредитних Договорів та чи цього Договору Іпотеки, а також будь-які інші витрати, понесені Іпотекодержателем у зв'язку з укладанням, втіленням, виконанням та/або здійсненням цього Договору та Кредитного Договору.

(including, without limitation, attorneys fees and other legal expenses and court costs) which the Mortgagor is required to pay under this Agreement and/or which the Mortgagee may incur at any time in connection with the creation, registration, maintenance or enforcement of the Mortgage, or the foreclosure, realisation, sale, transfer and/or valuation of the Collateral, as well as all charges, taxes, stamp and state duties, notary and translation fees, Collateral or its part maintenance and security expenses, expenses related to Collateral insurance, damages arising out of default under Facility Agreements and/or this Mortgage Agreement and any other similar expenses whatsoever incurred by the Mortgagee in connection with the execution, implementation, performance and/or enforcement of this Agreement and the Facility Agreements.

"Кредитні Договори" має значення, наведене в абзаці (А) Преамбули цього Договору.

"Facility Agreements" has the meaning stated in Recital A of this Agreement.

"Справедлива Ринкова Вартість" має значення, наведене в Пункті 5.2.1(а).

"Fair Market Value" has the meaning stated in Clause 5.2.1(a).

"Схвалення Органу Державної Влади" означає будь-який Дозвіл будь-якого Органу Державної Влади.

"Governmental Approval" means any Authorisation from, by or with a Governmental Authority.

"Орган Державної Влади" означає будь-який орган влади, в тому числі будь-який державний, територіальний, міський або інший місцевий орган влади та будь-який підрозділ такого органу влади, в тому числі будь-яке міністерство, управління або установу (у тому числі суди та судові органи), а також будь-яку іншу установу, агентство, орган або юридичну чи фізичну особу, яка здійснює функції органу державної влади будь-якого виду, та, відносно Органу Державної Влади України, включає всі органи державної влади та державної адміністрації, а також всі органи будь-якої адміністративно-територіальної одиниці.

"Governmental Authority" means any government, including any national, territorial, city, or other local government, and any part of such government, including any ministry, department or agency (including courts or judicial agencies) and any other agency instrumentality, body or natural or legal entity exercising governmental authority of any kind and, with respect to a Ukrainian Governmental Authority, includes all organs of state power and state administration and those of any administrative-territorial structure.

"Сторона-Одержувач Відшкодування" має значення, наведене у Пункті 7.7.

"Indemnified Party" has the meaning stated in Clause 7.7.

"Іпотека" має значення, надане у Пункті 2.1.

"Mortgage" has the meaning stated in Clause 2.1.

"Закон про Іпотеку" означає Закон України "Про Іпотеку" № 898-IV від 5 червня 2003 року, із змінами та доповненнями.

"Mortgage Law" means the Law of Ukraine, "On Mortgages", No. 898-IV, dated June 5, 2003 as amended.

"Статут Іпотекодавця" означає дійсну на даний час редакцію Статуту Іпотекодавця, затверджену Загальними зборами акціонерів Іпотекодавця 15 вересня 2009 року (протокол № 9 від 9 вересня 2009), зареєстровану державним реєстратором виконавчого комітету Миколаївської міської ради 15 вересня 2009 року (номер запису 15221050009001478), з усіма подальшими змінами, доповненнями та поновленнями.

"Mortgagor's Charter" means the currently effective version of the Charter of the Mortgagor, approved by the General Meeting of Shareholders of the Mortgagor on September 15, 2009 (Minutes No. 9 dated September 9, 2009), registered by the State Registrar of the Executive Committee of the Mykolaiv City Council on September 15, 2009 (entry number 15221050009001478), as the same may be further amended, modified or restated.

"Повідомлення про Невиконання Зобов'язань" означає повідомлення, надіслане Іпотекодержателем Іпотекодавцю, істотно у формі Додатку А до цього

"Notice of Default" means a notice sent by the Mortgagee to the Mortgagor substantially in the form attached as Schedule A hereto, specifying the basis and

УКРАЇНА



UKRAINE

Договору, що зазначає підстави та метод примусового виконання, період часу для примусового виконання, період для відстрочки, якщо вона надається, та іншу інформацію, як може вимагатись Чинним Законодавством.

"Реєстр Заборон Відчуження" означає Єдиний реєстр заборон відчуження об'єктів нерухомого майна, який передбачений Положенням про Єдиний реєстр заборон відчуження об'єктів нерухомого майна, затвердженим Наказом Міністерства юстиції України № 31/5 від 9 червня 1999 року та зареєстрованим Міністерством юстиції України 10 червня 1999 року за номером реєстрації 364/3657.

"Забезпечені Зобов'язання" має значення, надане у Пункті 2.4.

"Період Забезпечення" означає період, який починається з дати укладення цього Договору, що включає таку дату, та продовжується до дати, в яку (i) всі Забезпечені Зобов'язання повністю виконані і (ii) не залишилося жодних сум, несплачених Іпотекодержателю за цим Договором або Кредитним Договором, що підтверджується в обох випадках Іпотекодержателем.

"Державний Реєстр Нерухомого Майна" означає Державний реєстр прав на нерухоме майно та їх обмежень, який передбачений Законом України "Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обмежень", № 1952-IV від 1 липня 2004 року.

"Державний Реєстр Іпотек" означає Державний реєстр іпотек, як передбачено Тимчасовим порядком державної реєстрації іпотек, затвердженим Постановою Кабінету Міністрів України № 410 від 31 березня 2004 року, або Державний Реєстр Нерухомого Майна після того, як такий Державний Реєстр Нерухомого Майна буде заснований та набере чинності в Україні.

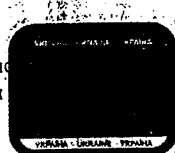
"Набувач-Третя Сторона" має значення, наведене у Пункті 5.2.2(a).

"Реєстрація Права Власності" означає реєстрацію права власності на об'єкт нерухомого майна у відповідності з Чинним Законодавством відповідним Органом Державної Влади.

"Документ про Реєстрацію Права Власності" означає чинну та дійсну офіційну заяву, чинне та дійсне офіційне свідоцтво або інший документ, виданий компетентним Органом Державної Влади у встановленому порядку у відповідності з Чинним Законодавством, який засвідчує Реєстрацію Права Власності.

1.3 У цьому Договорі, якщо інше не впливає з його контексту:

(a) заголовок [REDACTED] тільки для зручності користування [REDACTED] на означення цього



5

the method of the enforcement, enforcement time frame, grace periods, if any, and other information as may be required by Applicable Law.

"Register of Prohibitions on Alienation" means the Unified Register of Prohibitions on Alienation of Objects of Immovable Property, as provided by the Regulations on the Unified Register of Prohibitions on Alienation of Objects of Immovable Property, approved by the Resolution of the Ministry of Justice of Ukraine No. 31/5, dated June 9, 1999 and registered by the Ministry on June 10, 1999, registration No. 364/3657.

"Secured Obligations" has the meaning stated in Clause 2.4.

"Security Period" means the period from and including the date of this Agreement to the date on which (i) all of the Secured Obligations have been satisfied in full and (ii) no sum remains payable to the Mortgagee under this Agreement or the Facility Agreement, in each case as confirmed by the Mortgagee.

"State Register of Immovable Property" means the State Register of Rights to Immovable Property and Their Limitations, as provided by the Law of Ukraine "On the State Registration of Rights to Immovable Property and Their Limitations", No. 1952-IV, dated July 1, 2004.

"State Register of Mortgages" means the State Register of Mortgages, as provided by the Temporary Procedure for the State Registration of Mortgages, approved by Resolution of the Cabinet of Ministers of Ukraine No. 410, dated March 31, 2004, or the State Register of Immovable Property, once such State Register of Immovable Property is established and become operational in Ukraine.

"Third Party Transferee" has the meaning specified in Clause 5.2.2(a).

"Title Registration" means the registration of ownership rights to an object of immovable property in accordance with Applicable Law by proper Governmental Authority.

"Title Registration Document" means the current and valid official statement, certificate or other document issued by competent Governmental Authority pursuant to proper procedure in accordance with Applicable Law and attesting a Title Registration.

1.3 In this Agreement, unless the context otherwise requires:

(a) headings are for convenience only and do not



#K#

Увага! Бланк містить багатоступеневий захист від підроблення.

МІНІСТЕРСТВО ЮСТИЦІЇ УКРАЇНИ

Договору;

(b) слова в однині/включають ці ж слова в множині і навпаки;

(c) посилання на особу включає посилання на будь-яку фізичну або юридичну особу та будь-який Орган Державної Влади;

(d) посилання на конкретну Статтю, Пункт або Додаток є, якщо не зазначено інше, посиланням на відповідні Статтю чи Пункт цього Договору або Додаток до нього;

(e) посилання на будь-який договір або документ є посиланням на такий договір або документ із відповідними змінами й доповненнями, але за виключенням тих змін та доповнень, що здійснені з порушенням цього Договору; та

(f) посилання на сторону будь-якого документу включає правонаступників і дозволених цесіонарів такої сторони.

affect the interpretation of this Agreement;

(b) words denoting the singular include the plural and vice versa;

(c) a reference to a person includes a reference to any individual or legal entity and any Governmental Authority;

(d) a reference to a specific Article, Clause or Schedule is, unless otherwise stated, a reference to that specified Article or Clause hereof or Schedule hereto;

(e) a reference to any agreement or document is a reference to that agreement or document as may be amended or supplemented, however, to the exclusion of any amendments and supplements made in breach of this Agreement; and

(f) a reference to a party to any document includes that party's successors and permitted assigns;

СТАТТЯ 2

ПРЕДМЕТ ДОГОВОРУ

ІПОТЕКА: ЗАГАЛЬНІ УМОВИ

2.1 Надання Іпотеки Іпотекодавцем. Для забезпечення належного та своєчасного виконання Іпотекодавцем Забезпечених Зобов'язань, визначених у Пункті 2.3 цього Договору, Іпотекодавець цим передає Іпотекодержателю в першочергову іпотеку з найвищим пріоритетом ("Іпотека") весь (Предмет Іпотеки, визначений у Пункті 2.2 Договору нижче зі всіма його приналежностями). Всі поліпшення Предмету Іпотеки вважаються частиною Предмету Іпотеки та передаються в іпотеку на користь Іпотекодержателя відповідно до цього Договору. Заставні впродовж строку дії цього Договору не видаються.

2.2 Предмет Іпотеки. Предметом Іпотеки є таке нерухоме майно Іпотекодавця:

1. Будівлі та ін. об'єкти нерухомого майна, перелічені у Додатку В до цього Договору іпотеки ("Будівлі та споруди").

2. Квартири, опис та перелік яких знаходиться в Додатку С до цього Договору іпотеки ("Квартири").

3. Нерухоме майно бази відпочинку "Золотий пляж", детально описане в Додатку Д до цього Договору іпотеки ("База відпочинку").

4. Земельна ділянка площею 101,4862 га, детально описана в Додатку Е до цього Договору іпотеки ("Земельна ділянка"), на якій знаходяться Будівлі та Споруди.

Будівлі та споруди, Квартири, База відпочинку та

ARTICLE 2

SUBJECT OF THE AGREEMENT

MORTGAGE: GENERAL TERMS

2.1 Mortgagor's Grant of Mortgage. As security for the proper and timely performance by the Mortgagor of the Secured Obligations as defined in Clause 2.4 hereof, the Mortgagor hereby grants to the Mortgagee a first-ranking Mortgage (the "Mortgage") over all of the Collateral with all its parts/attachments specified in Clause 2.2 below. All improvements to the Collateral shall be deemed to be part of the Collateral and mortgaged in favour of the Mortgagee under this Agreement. During the term of this Agreement, no mortgage bond shall be issued.

2.2 The Collateral. The Collateral shall be the following immovable property of the Mortgagor:

1. Buildings and other real estate objects, as specified in Schedule B to this Mortgage Agreement ("Buildings and Constructions");

2. Apartments, details and list of which is specified in Schedule C to this Mortgage Agreement ("Apartments").

3. Real estate of the recreation facility "Zoloty plyazh", as detailed in Schedule D to this Mortgage Agreement ("Recreation Facility").

4. Land plot of the total size of 1,014,862 sq.m., as described in Schedule E to this Mortgage Agreement ("Land Plot"), where the Buildings and Constructions are located.

Buildings and Constructions, Apartments, Recreation

УКРАЇНА



UKRAINE

Земельна ділянка, разом складають Предмет Іпотеки, а Facility and Land Plot jointly constitute the Collateral, and each separately considered as part of the Collateral.

2.3 Вартість Предмету Іпотеки. Загальна вартість Предмету Іпотеки, узгоджена Сторонами, дорівнює 99 985 333,00 (дев'яносто дев'ять мільйонів дев'яносто вісімдесят п'ять тисяч триста тридцять три) грн. 00 коп., що підтверджується:

а) Звітом № О-020-10 про експертну грошову оцінку землі, здійсненого ТОВ фірма "Форкіс", код ЄДРПОУ 13851685, від 1 квітня 2010 року;

б) Довідкою Іпотекодавця від 10 червня 2010 року про залишкову вартість майна, що передається в іпотеку станом на 1 червня 2010 р. за групами – Будівлі і споруди, Квартири, База відпочинку, Земельна ділянка.

Загальна вартість Предмету Іпотеки становить еквівалент 10,514,105.06 (десять мільйонів п'ятсот чотирнадцять тисяч сто п'ять євро та 6 євроцентів) за офіційним курсом, встановленим Національним банком України на дату укладення цього Договору, який становить 950,9638 гривень за 100 євро.

Для уникнення сумнівів, Сторони цього Договору прямо погоджуються, що така вартість в жодному разі не зменшує прав Іпотекодержателя на отримання повної оплати Забезпечених Зобов'язань.

2.4 Забезпечені Зобов'язання.

2.4.1 Цей Договір та створена за цим Договором Іпотека забезпечують сплату та виконання Іпотекодавцем всіх Забезпечених Зобов'язань у межах суми, визначеної у Пункті 2.4.2 (разом – "Забезпечені Зобов'язання"):

(а) будь-якої частини всіх платіжних зобов'язань на суму, визначену у Пункті 2.4.2 цього Договору, які в будь-який час підлягають сплаті, є заборгованими або були прийняті на себе Позичальником за Кредитними Договорами на користь Іпотекодержателя, існуючих або майбутніх, у тому числі, без обмеження, щодо сплати всіх основних сум, процентів та будь-яких комісійних, зборів, відшкодувань або інших платежів, належних до сплати Іпотекодавцем за Кредитними Договорами (при настанні строку оплати, в результаті скорочення строку платежу або іншим чином), у межах, визначених у Пункті 2.4.2; та

(б) сум відшкодування Іпотекодержателю будь-яких та всіх Витрат, понесених Іпотекодержателем у зв'язку з Кредитними Договорами та/або цим Договором, в межах, визначених у Пункті 2.4.2.

2.4.2 Сторони погоджуються з тим, що максимальна сума Забезпечених Зобов'язань становить загальну суму кредитів в 60 000 000 (шістдесят мільйонів євро) на дату цього Договору становить еквівалент 570,578,280.00 (п'ять

2.3 Value of Collateral. The total value of the Collateral, as agreed by the Parties, is equal to UAH 99 985 333,00 (ninety nine millions nine hundred eighty five thousand three hundred thirty-three) hryvnias and 00 kopeyeks as evidenced by:

a) Report № O-020-10 on Expert Monetary Valuation of the land, conducted by LLC firm "Forkis", identification code 13851685, dated April 1, 2010;

b) Statement of the Mortgagor dated June 10, 2010, on the remaining balance value of the property being mortgaged as at June 1, 2010 grouped – Buildings and Constructions, Apartments, Recreation Facility, Land Plot.

Value of the Collateral constitutes EUR 10,514,105.06 (ten million five hundred and fourteen thousand one hundred and five euro and six eurocents) which is equivalent according to the official exchange rate established by the National Bank of Ukraine on the date hereof that constitutes 950.9638 UAH for 100 EUR.

For the avoidance of doubt, the Parties hereto expressly agree that such value shall not prejudice in any manner the rights of the Mortgagee to receive payment of the Secured Obligations in full.

2.4 Secured Obligations

2.4.1 This Agreement and the Mortgage created hereby secure the payment and performance by the Mortgagor of all of the Secured Obligations within the amount set forth in Clause 2.4.2 (collectively, the "Secured Obligations"):

(a) a part of all payment obligations in the amount determined in Clause 2.4.2 hereof at any time due, owing or incurred by the Borrower under the Facility Agreements in favour of the Mortgagee, whether present or future, including, without limitation, the payment of all principal, interest, and any premia, fees, indemnities or other payments due from the Mortgagor under the Facility Agreements (whether at stated maturity, as a result of acceleration or otherwise) within the limits set forth by Clause 2.4.2; and

(b) reimbursement to the Mortgagee of any and all Expenses incurred by the Mortgagee in connection with the Facility Agreements and/or this Agreement within the limits set forth by Clause 2.4.2.

2.4.2 The Parties hereby agree that the maximum amount of the Secured Obligations is 60,000,000 (sixty million) EUR, that as of the date of this Agreement constitutes the equivalent of 570,578,280.00 (five hundred seventy million five hundred seventy eight

мільйонів п'ятсот сімдесят вісім тисяч двісті вісімдесят) гривень за офіційним курсом, встановленим Національним банком України на дату укладення цього Договору та суму відсотків, що підлягають сплаті за весь час фактичного користування кредитними коштами за Кредитними Договорами.

2.4.3 Кожне Забезпечене Зобов'язання має такий строк та умови, які визначені для нього у Кредитних Договорах. Цей Договір Іпотеки продовжує мати юридичну силу, упродовж усього строку дії кожного з Кредитних Договорів, до повного виконання всіх Забезпечених Зобов'язань ("Період Забезпечення").

2.5 Черговість Іпотеки. Після реєстрації Іпотеки, як вимагається Пунктом 2.6 нижче, Іпотека є першочерговим обтяженням найвищого пріоритету щодо Предмета Іпотеки, що надає Іпотекодержателю право звернути стягнення на Предмет Іпотеки та отримати задоволення Забезпечених Зобов'язань за рахунок Предмету Іпотеки переважно перед іншими кредиторами Іпотекодавця та іншими обтяжувачами по Предмету Іпотеки, при цьому пріоритет надається лише таким вимогам, яким така пріоритетність надається в силу Чинного Законодавства. Іпотекодавець визнає, що наміром Сторін цього Договору є надання пріоритету Іпотеці над вимогами будь-якої іншої особи, забезпеченими або не забезпеченими іпотекою, або іншим обтяженням на Предмет Іпотеки.

2.6 Реєстрація.

2.6.1 Для надання повної сили та чинності Іпотеці в якості першочергового забезпечення та для забезпечення того, що Іпотека була повністю та належним чином створена у спосіб, передбачений цим Договором:

(a) Цей Договір посвідчується нотаріально;

(b) Відповідно до чинного законодавства України Іпотекодержатель зобов'язаний зареєструвати цю Іпотеку в Державному Реєстрі Іпотеки, а Іпотекодавець - в Державному Реєстрі Нерухомого Майна після того як цей реєстр буде створено в Україні та зареєструвати у будь-якому іншому обов'язковому для реєстрації реєстрі, або у реєстрі, який буде вказано Іпотекодержателем протягом терміну дії даного Договору, за умови, що Іпотекодавець буде уповноважений Іпотекодержателем на здійснення такої реєстрації згідно з Чинним Законодавством. Іпотекодавець зобов'язаний надавати Іпотекодержателю всю допомогу, якої вимагатиме Іпотекодержатель для цілей такої реєстрації, за умови, що необхідність та можливість вчинення таких дій будуть передбачені Чинним Законодавством, що діятиме на той час;

(c) Іпотекодавець, одночасно з укладанням цього Договору, або негайно після його укладення надасть Іпотекодержателю витяг з Реєстру Заборон Відчуження, що підтверджує належну реєстрацію накладеної згідно з цим Договором заборони на відчуження Предмета Іпотеки, за формою та змістом, що встановлені Чинним

thousand and two hundred and eighty) UAH which is equivalent according to the official exchange rate established by the National Bank of Ukraine on the date hereof and the amount of accumulated interest that are due for the overall term of the actual use of the funds under the Facility Agreements

2.4.3 Each of the Secured Obligations shall have such terms and conditions as set forth in the Facility Agreements. This Mortgage Agreement shall remain in full force and effect for the entire term of the each of the Facility Agreements until all of the Secured Obligations have been satisfied in full (the "Security Period").

2.5 Rank of Mortgage. Upon registration of the Mortgage, as required by Clause 2.6 below, the Mortgage shall be a first-ranking security of the highest priority over the Collateral entitling the Mortgagee to foreclose upon the Collateral and to obtain satisfaction of the Secured Obligations at the account of the Collateral before other creditors of the Mortgagor and other security holders with respect to the Collateral, subject only to claims given priority by operation of Applicable Law. The Mortgagor acknowledges that it is the intention of the Parties hereto that the Mortgage shall have priority over the claims of any other person whether or not secured by a mortgage or other lien over the Collateral.

2.6 Registration.

2.6.1 In order to give full effect and validity to the Mortgage as a first-ranking security, and to ensure that the Mortgage is fully and properly established in the manner contemplated by this Agreement:

(a) This Agreement shall be certified by a notary;

(b) The Mortgagee shall, in accordance with applicable Ukrainian legislation; register this Mortgage in the State Register of Mortgages; and the Mortgagor shall register this Mortgage in the State Register of Immovable Property, upon such Register becoming operational in Ukraine, or register in any other required register or other register as requested by the Mortgagee during the period of validity of this agreement, provided that the Mortgagor will be authorised by the Mortgagee to complete such registrations under Applicable Law. The Mortgagor shall provide the Mortgagee with all assistance requested by the Mortgagee for purposes of such registration, provided that such actions are necessary and practicable under then Applicable Law;

(c) The Mortgagor shall, concurrently with or immediately upon execution of this Agreement deliver to the Mortgagee an extract from the Register of Prohibitions on Alienation confirming the due registration of the prohibition on alienation of Collateral imposed pursuant to this Agreement, in the

form and substance established by Applicable Law.

2.6.4 The state duty, fee for notarisation services and other expenses in connection with the notarial certification of the Agreement and registration of the Mortgage in all relevant state registers according to this